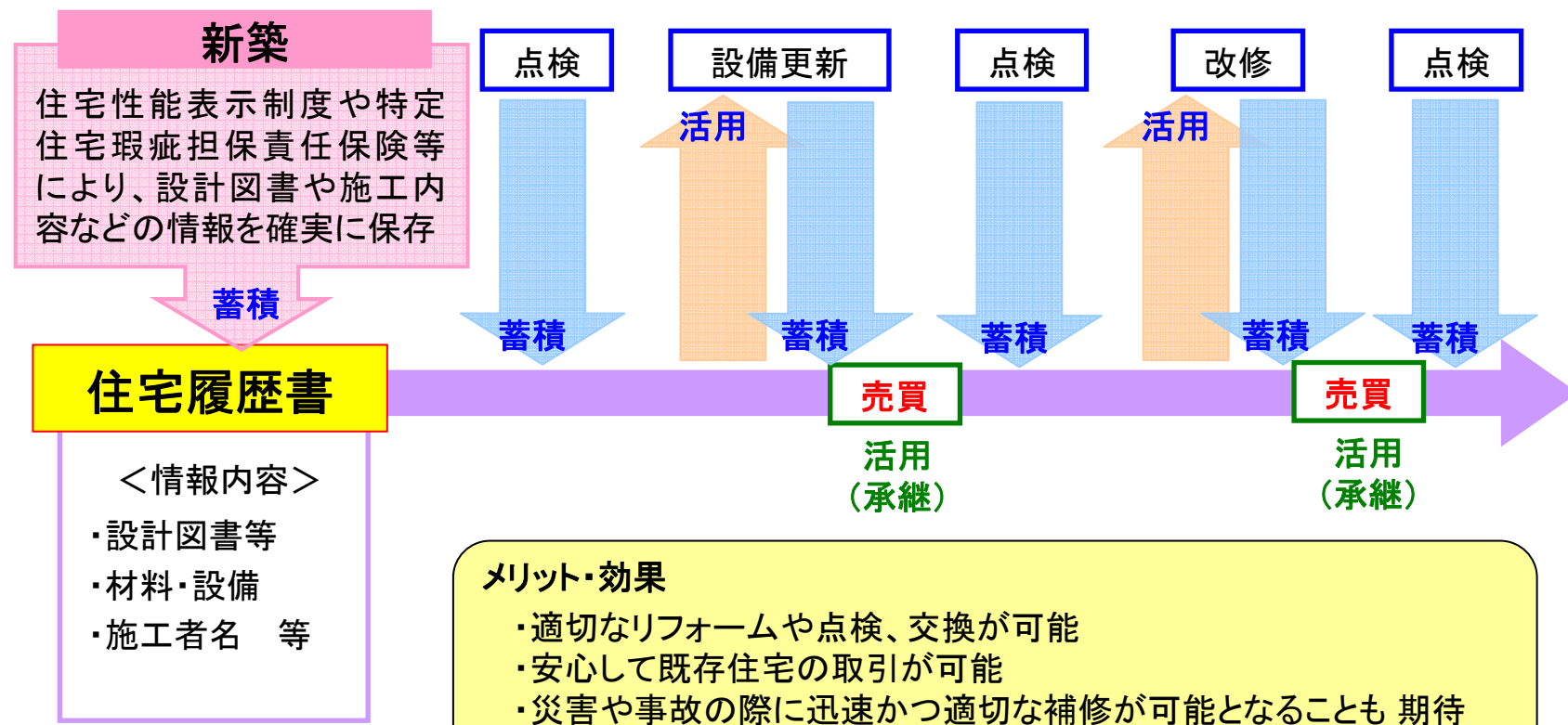
住宅履歴情報の蓄積・活用

円滑な住宅流通や計画的な維持管理、災害や事故の際の迅速な対応等を可能とするため、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みの整備とその普及を推進する。

住宅履歴情報の検討体制

平成19年度より、「住宅履歴情報整備検討委員会」（委員長：野城智也東京大学教授）において、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等の検討を進めている。

様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準（デファクトスタンダード）として、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指している。

検討体制

本委員会の下に、以下の三部会を設置。さらに必要に応じて、部会の下にワーキンググループを設置し、関係団体・企業等の参画を得て、検討テーマごとにより詳細な議論を進めている。

①情報項目検討部会

各主体により提供される蓄積・活用サービスにおける共通の仕組みとして必要な履歴情報の項目、運用等の検討を行う。

②共通の仕組み検討部会

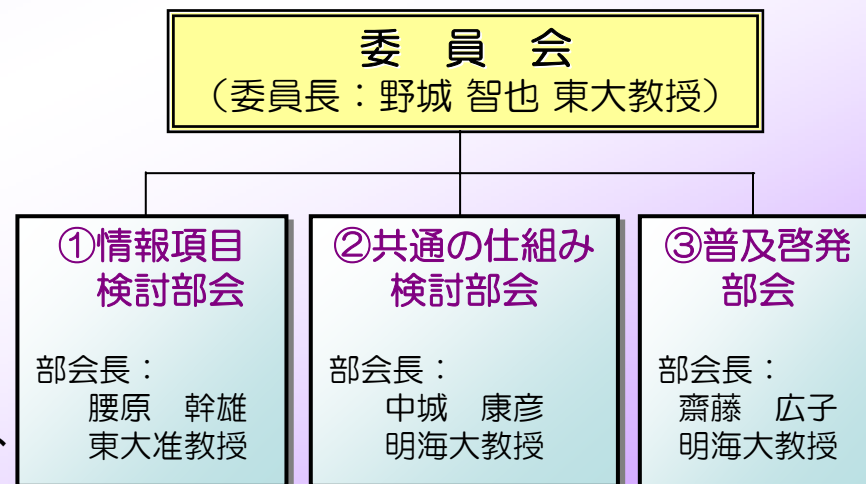
住宅の流通の流動化や既存住宅市場の活性化などにつながるモデルを想定しつつ、履歴情報が円滑に活用されるための共通の仕組みのあり方を検討する。

③普及啓発部会

住宅履歴情報の蓄積の必要性や活用のメリットについて整理し、普及啓発の対象（消費者、住宅関連事業者等）や方法（HPや講習会等）について検討する。

＜体制図＞

委　員　会
（委員長：野城 智也 東大教授）

①情報項目検討部会	②共通の仕組み検討部会	③普及啓発部会
部会長：腰原　幹雄 東大准教授	部会長：中城　康彦 明海大教授	部会長：齋藤　広子 明海大教授

住宅履歴情報の蓄積・活用の指針：①共通の仕組み（原案：H20.11.4時点）

理念

住宅は、個人資産であると同時に世代を超えて継承されるべき社会的資産である。豊かな住生活を実現していくためには、質の高い住宅を良好に維持管理するとともに、その履歴情報をしっかりと蓄積・活用し、次の所有者へ引き継いでいくことが重要である。

○住宅履歴情報・・・住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報

原則

（1） 情報の一義的な所有者は住宅所有者。住宅履歴情報の蓄積は住宅所有者の責任のもとで行われる。
（2） 建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。
（3） リフォーム事業者等の情報活用者が住宅履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。
（4） 所有者が変わっても、円滑に履歴情報が引き継がれるようにする。

求められる役割

（1）住宅所有者：住宅を社会的な資産として認識し、情報を蓄積し、適切に維持管理を行うとともに、住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぐこと。

（2）情報生成者：住宅を社会的な資産として認識し、自らの責任において住宅履歴情報の正確な生成を行い、住宅所有者に確実に渡すこと。住宅所有者自らが情報を生成する場合には,自らがその情報を確実に保管すること。

（3）情報活用者：住宅を社会的な資産として認識し、個人情報の保護に配慮しつつ、維持管理、流通等の場面において適切に住宅履歴情報を評価し活用すること。

（4）情報サービス機関：住宅を社会的な資産として認識し、住宅履歴情報を適切に蓄積し、活用できるように必要な仕組みを整備するとともに、住宅履歴情報に関する住宅所有者等の啓発や情報の充実に努める。

共通の仕組み

（1）対象の住宅が特定できること
（2）情報項目が標準形を踏まえていること
（3）共通化された言語を用いること
（4）セキュリティを確保していること
（5）虚偽情報への対策を講ずること
（6）確実な情報蓄積を担保する仕組みをもつこと
（7）情報提供のルールを定めること
（8）履歴情報の保管・削除等のルールを定めること

※ 本原案に基づいて、更に検討

住宅履歴情報の蓄積・活用の指針：②蓄積すべき情報項目（原案：H20.11.4時点）

住宅履歴情報として**基本的に備えるべきと考えられる項目**を検討。

■戸建住宅・ﾏﾝｼｮﾝ専有部分の情報項目例

項目名			情報の内容
新築段階	建築確認	建築確認（建築基準法）	確認申請書、確認済証、各階平面図、基礎伏図、断面図等
		地盤調査	地盤調査報告書（ボーリング柱状図等）
	住宅性能評価	住宅性能評価（住宅品確法）	設計住宅性能評価書、設計内容説明書、配置図、仕様書、各階平面図、各種計算書等
	新築工事関係	設備機器関係	機器の取扱説明書 設備機器リスト
		構造関係	基礎伏図、各階床伏図、壁量計算書等の設計図書、工事記録写真等
維持管理段階	点検・診断	住宅診断	住宅診断報告書、耐震診断報告書等
	リフォーム・改修	リフォーム・改修	完了日、工事業者、工事内容(平面図、断面図、構造図、仕様書、等)、見積書等

■ﾏﾝｼｮﾝ共用部分の情報項目例

項目名			情報の内容
新築段階	建築確認	構造関係	工事が完了した時点の建物及び付属物に係る図書（各階床伏図、構造詳細図等）
維持管理段階	維持管理計画	長期修繕計画	長期修繕計画
	修繕	計画修繕	完了日、工事業者、工事内容（施工図、仕様書等） 等
組合運営	マンション管理	ﾏﾝｼｮﾝ管理規約	マンション管理規約

■重要事項説明に関する情報項目

共通言語化

これらの項目については、言語の共通化を図るとともに、類似の用語を識別できるよう読み替えのための辞書を検討。

※ 本原案に基づいて、更に検討